Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración

Carpeta Nº 327 de 2000

Versión Taquigráfica N° 1901 de 2003

CORREDORES INMOBILIARIOS

Se regula su actividad

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 2 de julio de 2003

(Sin corregir)

PRESIDE: Señora Representante Margarita Percovich.

MIEMBROS: Señores Representantes Fernando Araújo, Jorge Barrera, Daniel Díaz Maynard, Felipe Michelini y Jorge Orrico.

INVITADOS: Por la Asociación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios, señores rematador Alberto Brun, Presidente; Álvaro Vizintín y Alejandro Passadore.

Por la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, señores Richard Ananikian, Presidente; Gonzalo Ricco y Alfredo Blengio.

SEÑORA PRESIDENTA (Percovich).- Habiendo número, está abierta la reunión.

Con mucho gusto recibimos a los representantes de la Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios, a su Presidente, el señor Alberto Brun y a los señores Álvaro Vizintín y Alejandro Passadore, y a los representantes de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, a su Presidente, el señor Richard Ananikián y a los señores Gonzalo Ricco y Alfredo Blengio.

El motivo de su visita es analizar el proyecto sobre la regulación de la profesión inmobiliaria, que desde hace mucho tiempo tiene a estudio la Comisión. Nos han hecho una serie de comentarios al respecto y los integrantes de la Comisión teníamos interés en conocer directamente su opinión.

SEÑOR BRUN.- En nombre de la Cámara Uruguaya Inmobiliaria y de la Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios les damos las gracias por recibirnos en esta sesión.

Como la señora Presidenta lo ha adelantado, el motivo de nuestra visita es conversar sobre este proyecto tan justa y largamente esperado por nuestros gremios. Hace más de 25 años que se presentó el proyecto de ley de corredores inmobiliarios que hoy se encuentra a consideración de esta Comisión. Ha sufrido varias modificaciones y estuvo a punto de salir en la Legislatura pasada, pero no fue posible. Hemos recibido

modificaciones a la propuesta original realizadas por la Comisión y hemos planteado algunas observaciones que les hicimos llegar.

Es sabido que actualmente se están realizando los cursos de operadores inmobiliarios en la UTU. Desde 1997 hay egresados de ese curso que es de nivel terciario pues se necesita haber terminado el bachillerato para realizarlo. Cuando estudiamos las modificaciones que propone la Comisión nos encontramos con que el curso podría ser sustituido por un examen que tomara la Comisión Administradora del Registro. Esto iría en desmedro de la categoría que este curso de nivel terciario está dando a nuestra profesión. Por más que el examen pueda ser muy complejo, me parece que no puede sustituir un curso de dos años.

También consideramos poco adecuada la modificación de que se permita por única vez concretar negocios siendo registrada la persona en la Comisión Administradora. El proyecto que enviaron inicialmente la Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios y la Cámara Inmobiliaria Uruguaya tiende a regular la actividad del corredor profesional. Nunca quisimos decir con esto que solamente los corredores pueden vender inmuebles y que el propietario no lo puede hacer. Lo propietarios pueden seguir vendiendo sus inmuebles sin necesidad de la intervención de un corredor, pero en caso de que haya un corredor, se pretende que sea un corredor profesional matriculado. Por eso, no logramos entender por qué por única vez se puede hacer una operación inmobiliaria o de arrendamiento solamente estando la persona registrada en la Comisión Administradora. Si hacemos un paralelismo con una actividad profesional, sería como si un no recibido de la Facultad de Medicina pudiera hacer por única vez una cirugía.

Estos dos puntos son inaceptables para nosotros.

SEÑOR BARRERA.- En el artículo 3º se establece el ejercicio y en el artículo 6º la necesidad de tener residencia permanente, de justificar buena conducta, de haber aprobado los cursos oficiales de corredor inmobiliario. ¿Todos ustedes, que tienen una vastísima trayectoria en la materia, hicieron el curso? Me gustaría que ahondaran más sobre las condiciones que se necesitan para ser corredor. Los futuros corredores deberán hacer el curso. Y los actuales ¿qué requisitos tienen?

SEÑOR PASSADORE.- Tanto en la Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios como en la Cámara Inmobiliaria del Uruguay, estamos capacitando permanentemente a los profesionales de años. Por ejemplo, en la Asociación este año hicimos tres cursos de tasaciones de avanzada a efectos de capacitar a los rematadores de todas las edades para unificar criterios, porque en nuestra profesión muchas veces se tasaba a "ojímetro" y el nivel profesional escaseaba. Sería una especie de posgrado.

El año pasado hicimos un posgrado mediante un convenio con la Universidad de la República. El curso fue dictado por catedráticos grado 5 de Derecho Administrativo, de Derecho Procesal y de Derecho Comercial, con el aval del Instituto de Posgrado de la Facultad de Derecho.

Desde hace varios años estamos capacitándonos y jerarquizando nuestra profesión. Los jóvenes recibidos de UTU o quienes hayan hecho el curso pueden acceder al posgrado que estamos dando al más alto nivel. El curso de tasaciones lo da el ingeniero Infantozzi, también grado 5 de la Facultad de Ingeniería, que es la única que tiene el tema de tasaciones en el plan de estudios de la carrera de ingeniero agrimensor. O sea que hoy hay dos institutos que están dando cursos de tasaciones a nivel terciario: la Facultad y el instituto de capacitación de la Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios conjuntamente con la Cámara Inmobiliaria Uruguaya.

SEÑOR BRUN.- El proyecto que nosotros enviamos establece un régimen transitorio -creo que eso no fue modificado- para quienes actualmente están matriculados, es decir, que obtuvieron su título a partir de una solicitud al Juzgado correspondiente. Toda esa gente obtendría su matrícula y esta se unificaría. Recuerdo que pasó algo similar con los procuradores, que no eran universitarios. Asimismo, a través de la Ley Nº 15.508, que regula la actividad del rematador público, quienes habían obtenido su título cuando se solicitaba a nivel judicial, ingresaron a la matrícula.

Como dice el señor Passadore nos hemos encargado de profesionalizar, con un doble propósito: "aggiornar" a quienes somos más veteranos y dar posibilidades a quienes están estudiando y a los propios profesores de

UTU, que también debieron formarse. Con este convenio, les dimos la posibilidad de asistir a los cursos que está desarrollando desde hace más de un año y medio el ingeniero Infantozzi, para que se perfeccionaran.

SEÑOR ANANIKIAN.- A veces, la CIU y la Asociación toman caminos diferentes, no porque estemos divorciados sino por la temática específica de cada gremio. En nuestro caso, tenemos un instituto que funciona desde hace tres años. Hemos traído al Presidente de la Asociación Panamericana de Valuadores de la Región y de Argentina. El sábado hicimos un seminario de ocho horas con una asistencia de cien funcionarios. Estamos tratando de dar las herramientas que hoy necesita un inmobiliario para trabajar. Hay que saber usar el "Word", el correo electrónico, una cámara digital; hay que saber tasar. Hace veinte días hicimos un seminario de "marketing" inmobiliario y vamos a tener otro que comprende temas de escribanía. Estamos trabajando con la Asociación de Escribanos para determinar las incumbencias de cada parte en el negocio inmobiliario, porque a veces se producen algunos roces.

También hemos trabajado con la UTU. La Cámara Inmobiliaria Uruguaya fue la que empezó con el curso conjuntamente con la UTU y después esta hizo un curso oficial. Estamos estudiando con el organismo la posibilidad de establecer un certificado de idoneidad, que podría ser otra de las soluciones, pero los estatutos de la CIU y de la Asociación requieren un mínimo de trayectoria para tomar como socio a un corredor inmobiliario, y nos basamos en la experiencia e idoneidad de cada uno. Se requiere como mínimo un año de inscripción en los organismos públicos: DGI, BPS, etcétera.

SEÑOR BRUN.- Quiero aclarar que la Asociación no tiene ese mínimo y en los cursos que ha realizado y que realizará en el futuro trata de abrir las puertas inclusive a los no socios. En esta lucha tratamos de ver más ampliamente -es el criterio de la Asociación y obviamente respetamos el de la CIU- con el fin de profesionalizar a todo el mundo.

SEÑOR PASSADORE.- Si sumáramos los años de experiencia en la actividad inmobiliaria de quienes estamos acá, llegaríamos a más de 200 años. O sea que podemos decir con fe y con fuerza que esto es válido y es el futuro mejor para todos.

SEÑOR MICHELINI.- Agradezco la visita. Quiero saber si ustedes tienen algún tipo de censo sobre cuántas personas o sociedades están ejerciendo formalmente la actividad de corredor inmobiliario en forma habitual. ¿Cuántos han hecho cursos? ¿Cuántos tienen otro título? Si se aprobase este proyecto habría un antes y después. Hoy, cualquiera puede ejercer esta profesión y si se aprobase un proyecto que pusiera un requisito, debería cumplirse de ahora en más.

SEÑOR RICCO.- Sabemos exactamente cuáles son los egresados de UTU y cuánta gente se ha capacitado en el Instituto de Capacitación Inmobiliario que fue creado hace varios años en la Cámara. No habría inconveniente en obtener los datos exactos de la gente que está trabajando formalmente. Es más: hace nueve años presentamos a la entonces señora Directora de la Dirección General Impositiva, la lista de las personas que estaban trabajando formalmente y la de las que lo estaban haciendo de manera informal. Nunca investigaron nada porque nos contestaron que la Dirección General Impositiva no estaba en condiciones de hacerlo y tampoco era una agencia de investigación.

SEÑOR PASSADORE.- Podríamos decir que del total de quienes ejercemos como corredores inmobiliarios solo el 30% lo hacemos formalmente.

SEÑOR MICHELINI.- Hay un problema de legalidad o ilegalidad. Una persona que intermedia habitualmente sin estar inscripta en el BPS, la DGI, etcétera, está en falta en ese aspecto pero no en cuanto al ejercicio de la profesión, precisamente porque no hay una obligación legal. No me refería al problema de la informalidad; simplemente quería saber qué formación tienen quienes ejercen habitualmente la actividad de intermediación en negocios inmobiliarios. El señor Ricco me decía que es muy fácil obtener los datos de quienes son egresados de UTU y del instituto de capacitación. Me gustaría tener información sobre el resto, a efectos de afinar mi visión sobre el proyecto.

SEÑOR RICCO.- Tampoco hay inconveniente en obtener esos datos.

SEÑOR PASSADORE.- Más importante que lo que está pidiendo el señor Diputado es tener en cuenta que aparte del problema de que las instituciones del Estado no recaudan -la defraudación supera los US$ 8:000.000 anuales-, existe un riesgo social en tanto quienes no ejercen formalmente la profesión muchas veces arriesgan los ahorros o las inversiones de los ciudadanos comunes, que por idiosincrasia tenemos como meta la casita propia. Eso debe estimarse como un riesgo social importante.

SEÑOR ANANIKIAN.- Como Presidente me llegan muchas consultas. En el día de ayer un socio nuestro fue a tasar la propiedad de una persona con una situación familiar complicada y apareció un informal que pretendía convencerla de que debía venderla US$ 20.000 por debajo del precio que corresponde, porque lo único que quería era llenarse los bolsillos de dinero. Nuestro trabajo no termina cuando uno realiza un negocio inmobiliario. Se sabe, además, que el primer factor de estrés es la muerte de un familiar y el tercero es mudarse.

SEÑOR BRUN.- Podemos proporcionar los datos de quienes ejercen la profesión formalmente y de quienes han hecho cursos en cualquiera de los dos institutos, pero es muy difícil tener cifras del informalismo y del intrusismo, que se da cuando otras profesiones realizan actividad inmobiliaria de ocasión. Un abogado que realiza habitualmente una negociación de venta -es a lo que nos referimos en el artículo 3º- debería estar matriculado.

SEÑOR BARRERA.- Lo que ustedes dicen no es que los abogados no trabajemos profesionalmente en la redacción del contrato ni en el asesoramiento jurídico sino que no cobremos la Comisión por la venta de una casa.

SEÑOR PASSADORE.- El abogado o el escribano puede realizar una operación de venta, pero amparándonos en el artículo 8º de la Constitución, pedimos que a igual gestión exista igualdad de criterios. Solo queremos que quien ejerza esta profesión se inscriba en el Registro y pague los tributos como nosotros. Muchos colegas estamos pensando -yo también, con cuarenta años en la actividad- en pasarnos a la informalidad. Simplemente con poner "Escribanía" en nuestro negocio, no pagamos nada.

SEÑOR BRUN.- Eso es lo que llamamos intrusismo, que se da mucho más aún en el interior.

SEÑOR MICHELINI.- Yo entiendo lo que ustedes dicen, pero ¿tienen identificados a abogados, escribanos o contadores que desde hace cuarenta años ejercen como corredores inmobiliarios en forma habitual? Si es así, no me parece que sea intrusismo y tal vez habría que buscar otra figura.

SEÑOR RICCO.- Tenemos totalmente identificados a los abogados, contadores y escribanos que están trabajando formalmente en el rubro inmobiliario desde hace muchos años. Es gente tanto o más profesional que nosotros.

SEÑOR BRUN.- Eso se da mucho en el interior; en los pueblos chicos las escribanías manejan todo. Esa gente está dispuesta a ser matriculada, tiende a regularizarse y de repente se ha instruido tanto como nosotros.

SEÑOR ANANIKIAN.- En el artículo 4º proponemos que la Comisión Administradora esté integrada por representantes de los Ministerios de Trabajo y Seguridad Social y de Turismo, de las dos gremiales que hoy estamos aquí -que son nacionales y tenemos 2.000 socios en todo el país- y del Ministerio de Economía y Finanzas a través del Área de Defensa del Consumidor.

En el proyecto original que volvió a presentar el señor Diputado Díaz Maynard -versado en temas inmobiliarios-, que tanto en la anterior Legislatura como en la actual fue consecuencia de un intenso estudio -el señor Diputado deja constancia en la exposición de motivos de que fue fruto del trabajo colectivo de toda la Comisión-, el tema de los honorarios se manejaba de acuerdo a usos y costumbres. En este proyecto se establece un honorario fijo en cuanto a arrendamientos y venta de inmuebles. No estamos de acuerdo con que nos fijen un honorario; lo consideramos injusto, porque en muchos casos, por ejemplo en el de los arrendamientos, no cubriría ni siquiera los costos de publicidad. En cuanto a la venta, todo el mundo sabe que

el honorario es de 3% más impuestos y aquí se establece -no sé si por desconocimiento o por error- que será del 3%, impuestos incluidos, lo que daría un 2,2%. En esto discrepamos profundamente.

SEÑOR BRUN.- El literal G) del artículo 13 fue objetado por ambas gremiales. A este respecto hay una vieja lucha con el Ministerio de Turismo. Es sabido que está vigente un decreto del Poder Ejecutivo que acota la actividad inmobiliaria turística en Colonia, Maldonado, Rocha y Canelones. Entendemos que la actividad turística debe estar regulada en lo que corresponde, y es prudente que el Ministerio ejerza su control en materia de alquileres, ya que el turista viene de paso y no tiene posibilidad de defensa. Sin embargo, no compartimos que se limiten las ventas porque no están desprotegidas ya que se realizan con la intervención de escribanos públicos. En varias oportunidades hemos hablado con el señor Ministro Bordaberry al respecto, pero no hemos tenido éxito.

Las ventas turísticas son muy pocas. Además, si alguien compra allí, no sé si no tiene ánimo de radicarse o de tener una segunda residencia. En esos departamentos las ventas están limitadas a las inmobiliarias que se hayan registrado y hayan puesto una garantía o aval.

SEÑOR PASSADORE.- Ese aval es de 4.000 unidades reajustables. El año pasado tuvimos que depositar US$ 470.000 para que nos permitieran trabajar en Punta del Este.

SEÑOR BRUN.- Esta es una limitación real al derecho al trabajo, que rechazamos como gremiales nacionales. Peleamos por una profesión y porque la gente se capacite, y no podemos aceptar que se limite nuestro trabajo. Por eso proponemos que el literal G) establezca que el corredor inmobiliario tendrá competencia en todo el territorio de la República.

No nos negamos a un control del Ministerio de Turismo en lo que tiene que ver con la actividad turística, y por eso proponemos que esté representado en la Comisión Administradora. Pero nos parece injusto e irracional pedir al Parlamento que sancione una ley que nos dé la categoría de profesionales universitarios y que, a la vez, exista una limitación económica impuesta por el Poder Ejecutivo.

SEÑOR PASSADORE.- Esto limita fundamentalmente a los jóvenes, a quienes pedimos que se capaciten y luego les quitamos las herramientas de trabajo.

SEÑORA PRESIDENTA.- Ha sido un aporte interesante respecto a salvar nuestras dudas y escuchar las observaciones que nos han hecho. Seguiremos trabajando con el fin de concretar la aprobación de un proyecto sobre la materia.

Agradecemos la información que nos han brindado.

SEÑOR BRUN.- Los agradecidos somos nosotros. Creo que las preguntas han sido muy inteligentes y beneficiosas.

SEÑOR ANANIKIAN.- Estamos a las órdenes para venir las veces que sea necesario y aportar los datos que soliciten.

SEÑORA PRESIDENTA.- En ese sentido, les recuerdo lo que pidió el señor Diputado Michelini, porque para tomar decisiones es interesante saber en qué universo nos movemos.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)